

Großenlüder

## RESERVED: Owner-occupied or investment - Small detached house in a central location

Property ID: 25226020



PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 126 m<sup>2</sup>

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlütter

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## At a glance

Property ID	25226020	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	482.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.12.2031	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1904

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## The property



Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## The property



Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## The property



Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## The property



Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

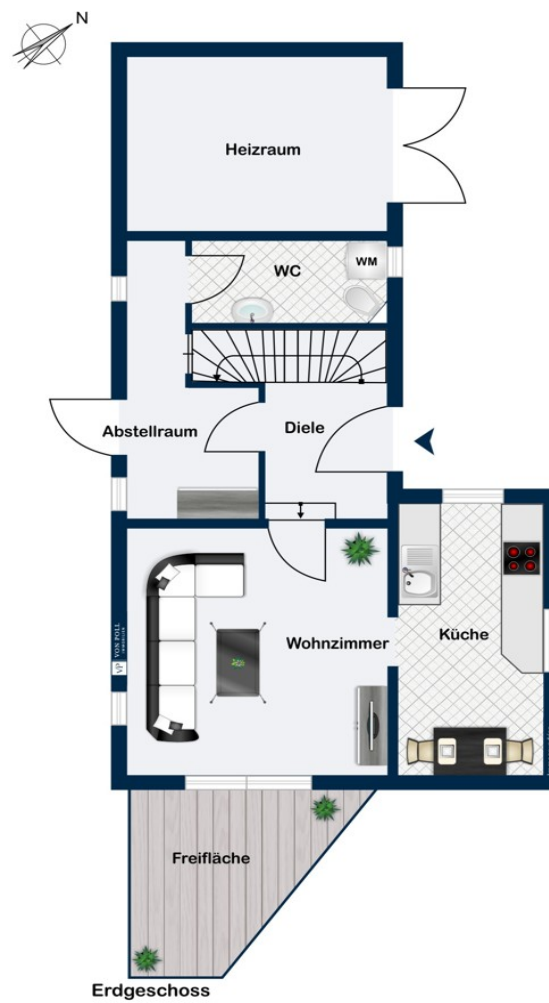
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlütter

## A first impression

This detached house sits on a plot of approximately 126 m<sup>2</sup> in the center of Großenlütter. Built around 1904, the house offers approximately 86 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors with a total of four rooms. The building is roughly half timber-framed, with the other half being solid construction. There is a crawl space, which serves as a utility room. The heart of the house is the bright living room on the ground floor, with access to the sunny terrace. A wood-burning stove provides warmth and creates a cozy atmosphere. Adjacent to the living room is the kitchen, equipped with a modern fitted kitchen and space for a small dining area. Also on the ground floor are a storage room with another entrance to the outside and a guest WC with a washing machine connection and washing machine. Upstairs, you will find the master bedroom with an adjoining room, ideally suited as a dressing room. A children's/study/guest room and a bathroom with natural light, featuring a spacious, almost level-entry shower. The building has outdated ceiling heights, some of which are less than 2.0 meters in the bedroom/dressing room and the upstairs hallway. The attic offers storage space. The boiler room is located in the former garage. Heating is provided by an oil-fired central heating system from 2001; the burner was replaced in 2014. The windows are double-glazed PVC windows from 2005 and 2023. The fitted kitchen from 2023 is included in the sale price. The wood-burning stove was also installed in 2023. The bathroom was renovated around 2007, and the shower and sanitary ware were replaced in 2024. The flooring consists of vinyl, laminate, tiles, and wooden planks. The basement ceiling and the top floor ceiling have been insulated in recent years. Fiber optic internet is installed in the house. The property will be handed over vacant. Handover can take place from July 1st, 2025.

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlütder

## Details of amenities

- Einbauküche aus 2023 + Kühlschrank
- Tageslichtbad mit großzügiger Dusche (2024)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss + Waschmaschine
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2005 und 2023
- Fußböden: Vinyl-Designbelag, Laminat, Fliesen und Holzdielen
- Öl-Zentralheizung aus 2001, Brenner in 2014 getauscht
- Holzofen aus 2023 (mit neuem Außenschornstein)
- nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen von teilweise unter 2,0 m im Schlaf- und Ankleidezimmer + im Flur OG
- Terrasse aus 2023
- Fachwerk und massiv je ca. zur Hälfte
- 1 Stellplatz

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlöder

## All about the location

Die Gemeinde Großenlöder gehört zu den ältesten Ortschaften des Fuldaer Landes und liegt an den östlichen Ausläufern des Vogelsberges reizvoll im Grünen. Die Gemeinde besteht neben dem Kernort aus 6 weiteren Ortsteilen mit insgesamt rund 8.500 Einwohnern. Großenlöder bietet eine gute medizinische Versorgung, Kindergärten, Haupt- und Realschule sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gaststätten und zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Fulda ist nur ca. 12 km und 15 Fahrminuten entfernt. Lauterbach liegt in etwa gleicher Entfernung. Außerdem verfügt Großenlöder über einen eigenen Bahnhof an der Strecke Fulda-Gießen.

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 482.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)